

Wien, im Juni 2025

Aus der Beratungstätigkeit des Fachverbandes/der RSS: Auskunft über Vertrag der Wohnungseigentümergeinschaft an einzelnen Wohnungseigentümer?

Ein Mitglied wandte sich mit folgender Fragestellung an die RSS:

Eine Kundin sei Wohnungseigentümerin in einem Mehrparteienhaus, der Makler habe mit Vollmacht der Kundin den Gebäudeversicherer um Einsicht in den Versicherungsvertrag, der von der Wohnungseigentümergeinschaft als Versicherungsnehmerin abgeschlossen wurde, ersucht. Der Versicherer verweigere jedoch die Auskunft bzw. teilte mit, dass dafür die Zustimmung aller Miteigentümer oder der von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragten Person vorliegen müsse. Der Makler ersuchte um rechtliche Einschätzung des Falles, zumal aus einer Entscheidung des OGH aus dem Jahr 1983 ein Recht der einzelnen Wohnungseigentümerin auf Einsicht abgeleitet werden könnte.

Die RSS gab dazu folgende Auskunft:

(...) Grubmann, VersVG⁹, § 75 E 16 führt auch Rechtssätze aus der Entscheidung angeführt, die gegen einen Herausgabeanspruch sprechen, insbes. diesen:

„Der Versicherte aus einer Versicherung für fremde Rechnung kann die Rechte aus dem Versicherungsvertrag nur geltend machen, wenn er im Besitz des Versicherungsscheines ist, wenn der VN zustimmt oder wenn der VN den Anspruch nach Ablehnung durch den Versicherer erkennbar nicht weiterverfolgen will. Diese Voraussetzungen gelten auch für das Verlangen des Versicherten, von der VU die Versicherungspolizzen samt Nachträgen zur Einsicht vorgelegt zu bekommen.“

Der einzelne Wohnungseigentümer muss sich an die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. an den Verwalter wenden, hier besteht ein gesetzliches Treuhandverhältnis. Der Versicherer muss zwar, wenn er Auskunft an den einzelnen Wohnungseigentümer erteilt, richtig Auskunft erteilen, weil er sonst seine Schutz- und Sorgfaltspflichten aus einem unechten Vertrag zugunsten Dritter verletzt, daraus folgt aber kein unmittelbarer Auskunftsanspruch (vgl 7 Ob 96/16t).

Rückfragen:

Rechtsservice- und Schlichtungsstelle des Fachverbandes der Versicherungsmakler und Berater in Versicherungsangelegenheiten

Stubenring 16 / Top 7, 1010 Wien

Tel: +43 5 90900 5085

rss@wko.at